



CONCURSO PÚBLICO

Arrendamento do estabelecimento de restauração e bebidas e /
ou prestação de serviços náuticos, sito junto à praia do Molhe
Leste

Processo nº 1/26-27/AR-MS/PAT

Caderno de encargos

Índice

Cláusula 1. ^a	2
Entidade Adjudicante	2
Cláusula 2. ^a	2
Objeto.....	2
Cláusula 3. ^a	2
Prazo do arrendamento	2
Cláusula 4. ^a	3
Transmissão do arrendamento	3
Cláusula 5. ^a	3
Utilização das instalações.....	3
Cláusula 6. ^a	4
Obrigações e encargos do arrendatário	4
Cláusula 7.^a	5
Acompanhamento	5
Cláusula 8. ^a	5
Renda.....	5
Cláusula 9. ^a	6
Isenções.....	6
Cláusula 10.^a	6
Condições de pagamento	6
Cláusula 11. ^a	6
Abandono do arrendamento.....	6
Cláusula 12. ^a	7
Entrada em funcionamento	7
Cláusula 13. ^a	7
Caducidade e resolução do arrendamento	7
Cláusula 14. ^a	7
Publicidade	7
Cláusula 15. ^a	8
Libertação de garantia.....	8
Cláusula 16. ^a	8
Incumprimento.....	8
Cláusula 17. ^a	8
Interpretação.....	8
Cláusula 18. ^a	8
Normas supletivas	8

Cláusula 1.ª

Entidade Adjudicante

A entidade adjudicante é o Município de Peniche com sede no Largo do Município, 2520-239 Peniche, com o número de identificação de pessoa coletiva: 506 812 820, telefone 262 780 100, fax: 262 780 111.

Cláusula 2.ª

Objeto

O objeto do presente procedimento é o arrendamento do estabelecimento de restauração e bebidas e / ou prestação de serviços náuticos, sito junto à praia do Molhe Leste, na margem nascente do rio de São Domingos.

Cláusula 3.ª

Prazo do arrendamento

- 1.– O arrendamento terá a duração de 20 (vinte) anos, contados a partir da data de outorga do contrato.
- 2.– O prazo de arrendamento poderá ser prorrogado, até ao máximo de 10 (dez) anos, em função do investimento proposto pelo arrendatário na remodelação e requalificação do edificado, desde que estejam cumpridas todas as cláusulas do presente caderno de encargos.
- 3.– O prazo de prorrogação do contrato de arrendamento terá como condicionante os valores de investimento proposto pelo arrendatário:
 - a. Investimento entre 150.000€ e 300.000€ – Prorrogação até ao máximo de 5 anos;
 - b. Investimento superior a 300.000€ – Prorrogação até ao máximo de 10 anos;
- 4.– O contrato de arrendamento só poderá ser prorrogado mediante autorização da Câmara Municipal de Peniche e requerida pelo arrendatário até 180 dias antes do final do prazo citado no número 1 desta cláusula.

Cláusula 4.ª

Transmissão do arrendamento

- 1.– O arrendamento não é transmissível, total ou parcialmente, nem mesmo por cedência do estabelecimento, sem prévia autorização da Câmara Municipal de Peniche, sendo nulos e de nenhum efeito os atos e contratos celebrados pelo arrendatário com infração do disposto neste preceito.
- 2.– Poderá ser autorizada a transmissão do arrendamento nos seguintes casos:
 - a) Transformação do titular em sociedade unipessoal, da qual o titular seja o único sócio;
 - b) Por morte do titular, transmitindo-se aos herdeiros, caso falem pelo menos cinco anos para o termo do arrendamento à data da morte;
 - c) A transmissão só poderá ocorrer até ao termo do prazo do arrendamento.

Cláusula 5.ª

Utilização das instalações

- 1.– O arrendatário obriga-se a manter as instalações inerentes ao estabelecimento em perfeito estado de higiene, conservação e segurança e a dotá-las das estruturas necessárias ao seu perfeito funcionamento, mantendo tudo em bom estado e substituindo todos os equipamentos e utensílios em mau estado.
- 2.– Entende-se que o arrendatário se inteirou das condições físicas dos locais, sujeitos a arrendamento, após emissão da respetiva licença de utilização, sobre as quais não se aceitarão reclamações, sejam de que natureza forem, ficando a seu cargo todas as obras de modificação e adaptação à atividade, mesmo as que, porventura, sejam impostas por organismos oficiais competentes, as quais dependerão sempre de autorização prévia da Câmara Municipal de Peniche.
- 3.– Quaisquer obras, exceto as de simples conservação, carecem de autorização da Câmara Municipal de Peniche.
- 4.– Findo o arrendamento, o estabelecimento deve ser entregue ao Município de Peniche em perfeito estado de conservação e funcionamento, sem que o ocupante tenha direito a qualquer indemnização em relação a obras ou benfeitorias que tenha realizado ou alegar o direito de retenção.
- 5.– O Município de Peniche, através dos seus serviços e em conjunto com os organismos com responsabilidade na área em causa, assiste o direito de fiscalizar as instalações e o

cumprimento dos deveres do arrendatário decorrentes das condições do presente caderno de encargos, bem como da legislação aplicável.

Cláusula 6.ª

Obrigações e encargos do arrendatário

1.— São obrigações e encargos do arrendatário:

- a) As despesas inerentes a imposições fiscais, licenças e outros encargos devidos ao Estado e ao Município de Peniche;
- b) Os pedidos de ligação de água, eletricidade e telefone e os encargos deles decorrentes bem como resultantes dos respetivos consumos;
- c) Assegurar a segurança permanente dos espaços arrendados;
- d) Assegurar a limpeza simples (diária), e profunda (semanal e mensal), bem como a manutenção dos espaços cuja exploração é arrendada;
- e) Ficam a cargo do arrendatário a conservação, limpeza e guarda das instalações sanitárias (público e balneários) e assegurar a sua abertura e encerramento diários, de forma a permitir a utilização pelo público entre as 9h30m e as 19h30m.
- f) Cumprimento do seguinte horário de funcionamento mínimo das Instalações sanitárias (público e balneários): todos os dias durante a época balnear, entre as 9h30m e as 19h30m.

2.— Constitui encargo do arrendatário a execução das obras mínimas exigidas, que consta no Anexo I ao presente caderno de encargos, no prazo máximo de 6 meses, contados a partir da data da outorga do contrato, e de todas as obras de recuperação de interiores e exteriores.

3.— As obras de reabilitação, adaptação e de criação de infraestruturas do edificado não podem promover o aumento da área total de implantação, nem surgimento de novo piso.

4.— O arrendatário terá de atender aos condicionalismos dos pareceres emitidos pela Docapesca, S.A. e pela Agência Portuguesa do Ambiente (Anexo II)

5.— Qualquer remodelação e manutenção da instalação elétrica são da responsabilidade do arrendatário devendo ser dado conhecimento aos serviços técnicos do Município de Peniche para prévia autorização.

6.— O arrendatário fica obrigado à obtenção de todas as licenças necessárias ao exercício da atividade inerente ao tipo de estabelecimento objeto deste arrendamento.

7.– Serão da conta do arrendatário o cumprimento e satisfação de todas e quaisquer disposições legais e regulamentos exigidos por lei ou fixadas pelas diversas entidades oficiais, não podendo aquele eximir-se às obrigações assumidas no presente contrato com pretexto nas exigências que lhe forem feitas pelas mesmas entidades.

Cláusula 7.ª

Acompanhamento

- 1.– Ao Município caberá acompanhar a execução das obras de remodelação e requalificação do edificado, de modo a verificar:
 - a. se as obrigações contratuais estão a ser integralmente cumpridas;
 - b. se estão a ser respeitadas todas as normas legais e regulamentares aplicáveis; e
 - c. se no fecho da obra, os investimentos efetuados, estão de acordo com a proposta do arrendatário a fim da instrução do processo para autorização de prorrogação do prazo de arrendamento previsto no número 3 da cláusula 3.ª.
- 2.– Para o efeito, será nomeada uma comissão de acompanhamento a designar pelo Presidente da Câmara, constituída por 3 ou 5 elementos.
- 3.– A Comissão deverá acompanhar a obra e efetuar um relatório, num prazo de 60 dias, que identifique os trabalhos realizados e o respetivo valor, a aprovar pela Câmara Municipal para efeitos do número 3 da cláusula 3.ª.
- 4.– O arrendatário obriga-se a facultar o acesso ao Imóvel ao Município de Peniche, seus trabalhadores ou entidades externas, bem como a entrega de toda a documentação de despesa solicitada pela Comissão de Acompanhamento de Execução da Obra.

Cláusula 8.ª

Renda

1. - O valor da renda é o valor proposto pelo arrendatário, sendo que o valor mínimo de renda mensal a propor é de 500,00€.
2. - A renda é paga mensalmente até dia 8 de cada mês.
3. - A renda será atualizada anualmente, de acordo com os coeficientes publicados pelo Instituto Nacional de Estatística para os diversos tipos de arrendamento.

4. - A falta de pagamento no prazo anteriormente designado faz incorrer o arrendatário em mora que só cessará com o pagamento das rendas em dívida acrescido de juros de mora.
- 5.- Em caso de falta de pagamento o Município de Peniche reserva-se o direito de acionar a caução, garantia bancária ou seguro caução.

Cláusula 9.ª

Isenções

- 1.- Sem prejuízo do previsto no número seguinte, é concedida a isenção da renda nos primeiros 12 (doze) meses após outorga do contrato.
- 2.- O prazo de isenção das rendas, além dos primeiros 12 (doze) meses após outorga do contrato, é o que constar na proposta apresentada.
- 3.- O prazo máximo de isenção das rendas é de 72 (setenta e dois) meses, inclui os primeiros 12 (doze) meses após outorga do contrato.

Cláusula 10.ª

Condições de pagamento

1. — Durante o período de isenção constante da proposta adjudicada não é devido o pagamento da renda;
2. — A primeira renda vence-se no primeiro mês subsequente ao termo do período de isenção;
- 3.— As rendas subsequentes são pagas mensalmente, até ao dia 8 do mês a que respeitam;
4. — Todos os encargos legais e despesas decorrentes do presente arrendamento são da responsabilidade do arrendatário.

Cláusula 11.ª

Abandono do arrendamento

- 1.- O arrendamento considera-se abandonado sempre que se verifique:
 - a) O não funcionamento, sem motivo justificado e devidamente autorizado pela Câmara Municipal de Peniche, por um período superior a 30 dias, seguidos ou interpolados, em cada ano civil;
 - b) A paralisação das obras mínimas ou propostas, sem motivo justificado, por um período superior a 15 dias;

- 2.– O abandono do arrendamento implica a reversão para o Município de Peniche das instalações, sem direito a qualquer indemnização ou compensação por obras ou benfeitorias realizadas pelo arrendatário.

Cláusula 12.ª

Entrada em funcionamento

O estabelecimento entra em funcionamento na data proposta pelo arrendatário, sendo que é fixado como prazo máximo para entrada em funcionamento 12 meses contados a partir da outorga do contrato.

Cláusula 13.ª

Caducidade e resolução do arrendamento

- 1.– O arrendamento caduca com o fim do prazo.
- 2.– Constituem causas de resolução de contrato:
 - a) Utilização das instalações para uso diferente do constante no contrato;
 - b) Negligência e falta de cuidado na conservação das instalações e na eficiência na prestação do serviço;
 - c) Falta de pagamento da renda do arrendamento por período superior a 3 meses.
- 3.– A falta de cumprimento por parte do arrendatário, de qualquer das cláusulas referentes ao arrendamento dará ao Município de Peniche o direito de rescindir livremente o contrato, sem lugar ao pagamento de qualquer indemnização e requerer o imediato despejo, ficando por conta daquele todas as despesas, quer particulares quer judiciais, dele resultantes e sem que o arrendatário possa invocar o direito de retenção.

Cláusula 14.ª

Publicidade

Não está incluído no objeto do arrendamento o direito à afixação de publicidade ou outro tipo de sinalética, que careça de autorização e licenciamento nos termos do Regulamento em vigor.

Cláusula 15.ª

Libertação de garantia

No final do contrato o arrendatário deverá através de requerimento dirigido ao Presidente da Câmara Municipal de Peniche solicitar a libertação de garantia.

Cláusula 16.ª

Incumprimento

Em caso de incumprimento ou cumprimento defeituoso das condições fixadas, o Município de Peniche, além de acionar a caução, garantia bancária ou seguro-caução, poderá exigir indemnização pelos prejuízos e despesas daí resultantes.

Cláusula 17.ª

Interpretação

Os litígios decorrentes da interpretação do presente caderno de encargos, serão regulados pela legislação portuguesa e submetidos ao foro da comarca de Peniche, com renúncia a qualquer outro.

Cláusula 18.ª

Normas supletivas

Em tudo o omissa e não especificamente contrariado, regularão as disposições legais e regulamentares aplicáveis.

Peniche, 02 de outubro de 2026

O Presidente da Câmara Municipal,



Filipe Maia de Matos Ferreira Sales

ANEXO I

OBRAS MÍNIMAS EXIGÍVEIS

Artigos	Descrição
Cap.1 - Demolições	
	Todo o transporte dos produtos a vazadouro, deverá ser levado de acordo Decreto-lei nº 46/2008, de 12/3, e demais legislação aplicável
1.1 -	Remoção completa de cobertura, agramos, e demais elementos e limpeza de resíduos de fibrocimento que contenham amianto e elaboração de procedimento específico para aprovação da ACT e realização de ensaios para determinação de fibras no ar, incluindo a reparação dos paramentos com argamassa de cimento e areia .(m²) (medição em projeção horizontal)
1.2 -	Demolição de elementos estruturais da cobertura, incluindo o transporte dos produtos a vazadouro.(ml)
1.3 -	Remoção de todos os vãos exteriores de janela e de porta em madeira, incluindo todos os trabalhos inerentes.(un)
1.3.1 -	Janela com 2,80m x 2,25m. (un)
1.3.2 -	Janela com 3,10m x 2,70m. (un)
1.3.3 -	Porta com 1,10m x 2,50m. (un)
1.3.4 -	Janela com 2,40m x 2,25m. (un)
1.3.5 -	Janela com 0,80 m 1,60m. (un)
1.3.6 -	Janela com 2,50m x 0,40m. (un)
1.3.7 -	Janela com 0,80m x 0,40m. (un)
1.3.8 -	Janela com 0,80m x 0,80m. (un)
1.3.9 -	Janela com 1,65m x 0,30m.(un)
1.3.10 -	Janela com 0,60m x 1,40m. (un)
1.3.11 -	Janela com 0,30m x 2,10m (un)
1.3.12 -	Janela com 0,60m x 1,10m.(un)
1.3.13 -	Janela com 1,60m x 2,20m. (un)
1.3.14 -	Janela com 0,80m x 2,20m. (un)
1.3.15 -	Porta com 1,50m x 2,20m. (un)
1.4 -	Remoção de peitoris e soleiras, incluindo todos os trabalhos inerentes.(un)
1.4.1 -	Janela com 2,80m . (un)
1.4.2 -	Janela com 3,10m. (un)
1.4.3 -	Porta com 1,10m. (un)
1.4.4 -	Janela com 2,40m. (un)
1.4.5 -	Janela com 0,80m. (un)
1.4.6 -	Janela com 2,50m. (un)
1.4.7 -	Janela com 1,65m.(un)
1.4.8 -	Janela com 0,60m. (un)
1.4.9 -	Janela com 0,30m (un)
1.4.10 -	Janela com 1,60m. (un)
1.4.11 -	Porta com 1,50m. (un)
1.5 -	Demolição de pavimento e rodapés, incluindo o transporte dos produtos a vazadouro.(m²)
1.6 -	Remoção completa de azulejos, incluindo o transporte dos produtos a vazadouro.(m²)
1.7 -	Remoção de teto falso tipo pladur, incluindo o transporte dos produtos a vazadouro.(m²)
Cap.2 - Estabilidade	
2.1 -	Fornecimento e colocação de betão armado em vigas de bordadura, NP EN 206-1: C30/37; XC3(P); Cl 0,4; D22; S3, fabricado em central, e betonagem com bomba; Aço A500 NR. Inclui: Cofragem e descofragem. Marcação. Colocação das armaduras com separadores homologados. Betonagem e compactação do betão. Reparação de defeitos superficiais.(m³)
2.2 -	Idem, em platibanda.(m³)
2.3 -	Fornecimento e assentamento de vigas pré esforçadas do tipo B4, para assentamento da cobertura, incluindo abertura e tapamento de roços e todos os trabalhos e fornecimentos inerentes.(ml)
2.4 -	Fornecimento e assentamento de vigotas pré esforçadas do tipo I16, afastadas a 1,00m, para assentamento da cobertura, incluindo abertura e tapamento de roços e todos os fornecimentos e trabalhos inerentes.(un)
Cap.3 - Cobertura	

Artigos	Descrição
3.1 -	Fornecimento e assentamento de painel sandwich de cor vermelha RAL3009 de 5 canais, com 40mm de espessura em revestimento de cobertura, assente sobre estrutura, abertura de roços, topos dentados no remate à parede, remates laterais, incluindo todos os trabalhos e fornecimentos inerentes.(m²)
Cap.4 - Revestimentos/ Paredes e tetos	
4.1 -	Regularização de elementos estruturais exteriores com argamassa de reparação de betão do tipo ou equivalente Motex dur basic da "Weber", cofragem e aplicação de primário anti-óxido ibofer nas armaduras, incluindo todos os trabalhos e fornecimentos inerentes, de acordo com as especificações do fabricante e o transporte dos produtos a vazadouro a uma distância média de 12km. (m²)
4.2 -	Reparação do reboco em paredes exteriores, incluindo escovagem e reconstituição do mesmo quando necessário considerando 50% da área total, incluindo o transporte dos produtos a vazadouro à distância média de 12km. (m²)
4.3 -	Picagem e remoção do reboco existente em paredes interiores, incluindo o transporte dos produtos a vazadouro à distância média de 12km. (m²)
4.4 -	Execução de chapisco, emboço e reboco com acabamento a areado fino com argamassa hidrófuga de cimento e areia, em paredes interiores para posterior pintura.(m²) igual a 4.3
4.5 -	Execução de chapisco e emboço de regularização, sarrafado, pronto a receber acabamento, incluindo execução de arestas e remates.(m²)
4.6 -	Fornecimento e aplicação de azulejo 20x20 cm de cor a definir, incluindo cimento-cola, tapamento de juntas e todos os trabalhos e fornecimentos inerentes.(m²) igual a 4.5
4.7 -	Fornecimento e aplicação de tinta do tipo ou equivalente "Stucomat, série 052- da Robbialac" de cor branca, incluindo um aditivo anti fungos, do tipo "aditivo antifungos 013-0140 da Robbialac" em zonas húmidas, e todos os trabalhos e fornecimentos inerentes (m²) igual a 4.3
4.8 -	Fornecimento e aplicação de tinta plástica tipo "Robbialac", em diversas cores conforme estereotomia do edifício, com as demãos necessárias ao seu bom acabamento, incluindo todos os trabalhos inerentes.(m²)
4.9 -	Fornecimento e aplicação de teto falso tipo pladur, incluindo estrutura de suporte e demais materiais e acessórios e todos os trabalhos necessários ao seu bom acabamento.(m²)
4.10 -	Fornecimento e aplicação de tinta do tipo ou equivalente "Stucomat, série 052- da Robbialac" de cor branca, incluindo todos os trabalhos e fornecimentos inerentes (m²)
Cap.5 - Revestimento/ Pavimentos	
5.1 -	Execução de betonilha com 0,03m de espessura para assentamento de mosaico, incluindo todos os trabalhos inerentes.(m²) igual a 1.5
5.2 -	Fornecimento e assentamento de mosaico anti derrapante a definir, assente à cola, incluindo tapamento de juntas e todos os trabalhos e fornecimentos inerentes.(m²)
5.3 -	Fornecimento e assentamento de mosaico a definir, assente à cola, incluindo tapamento de juntas e todos os trabalhos e fornecimentos inerentes.(m²)
5.4 -	Fornecimento e assentamento de mosaico exterior anti derrapante a definir, assente à cola, incluindo tapamento de juntas e todos os trabalhos e fornecimentos inerentes.(m²)
5.5 -	Fornecimento e assentamento de rodapé cerâmico com 0,08m, assente à cola, incluindo tapamento de juntas e todos os trabalhos e fornecimentos inerentes.(ml)
Cap.6 - Cantarias	
6.1 -	Fornecimento e assentamento de peitoris e soleiras com batente e canal quando necessário, com 0,05m de espessura na face interior e 0,03m na face exterior, incluindo todos os trabalhos inerentes.(un)
6.1.1 -	Peitoril com 2,80m x 0,12m+0,15m . (un)
6.1.2 -	Peitoril com 3,10m x 0,12m+0,15m . (un)
6.1.3 -	Soleira com 1,10m x 0,30 . (un)
6.1.4 -	Peitoril com 2,40m x 0,12m+0,15m . (un)
6.1.5 -	Peitoril com 0,80m x 0,12m+0,15m . (un)
6.1.6 -	Peitoril com 2,50m x 0,12m+0,15m . (un)
6.1.7 -	Peitoril com 1,65m x 0,12m+0,15m . (un)
6.1.8 -	Peitoril com 0,60m x 0,12m+0,15m . (un)
6.1.9 -	Peitoril com 0,30m x 0,12m+0,15m . (un)
6.1.10 -	Peitoril com 1,60m x 0,12m+0,15m . (un)
6.1.11 -	Soleira com 1,50m x 0,30 . (un)
Cap.7 - Serralharias	
7.1 -	Fornecimento e assentamento de vãos de caixilharia de alumínio anodizado de janela fixa, dotados com portas de abrir, fechadura, puxador, bandeira de ventilação, etc..., perfil do tipo sistema de batente A.065

Artigos	Descrição
	RPT do tipo ou equivalente "Extrusal" de cor ref. IPNA, incluindo todos os trabalhos e fornecimentos inerentes.(m²)
7.1.1 -	Janela com 2,80m x 2,25m fixa com bandeira. (un)
7.1.2 -	Janela com 3,10m x 2,70m fixa. (un)
7.1.3 -	Porta com 1,10m x 2,50m com 1 folha de abrir. (un)
7.1.4 -	Janela com 2,40m x 2,25m fixa. (un)
7.1.5 -	Janela com 0,80 m 1,60m, fixa com bandeira. (un)
7.1.6 -	Janela com 2,50m x 0,40m fixa. (un)
7.1.7 -	Janela com 0,80m x 0,40m fixa com bandeira. (un)
7.1.8 -	Janela com 0,80m x 0,80m, fixa com bandeira. (un)
7.1.9 -	Janela com 1,65m x 0,30m, fixa.(un)
7.1.10 -	Janela com 0,60m x 1,40m, fixa com bandeira. (un)
7.1.11 -	Janela com 0,30m x 2,10m, fixa com bandeira (un)
7.1.12 -	Janela com 0,60m x 1,40m, fixa com bandeira.(un)
7.1.13 -	Janela com 1,60m x 2,20m, fixa com bandeira. (un)
7.1.14 -	Janela com 0,80m x 2,20m, fixa. (un)
7.1.15 -	Porta com 1,50m x 2,20m, com 2 folhas de abrir. (un)
Cap.8 -	Rede de abastecimento de água
8.1 -	Execução completa da rede de abastecimento de águas, incluindo ligação à rede, abertura e tapamento de roços e os trabalhos e materiais abaixo indicados.(vg) - Escavação, piquetagem, abertura e tapamento de roços. - Almofada de areia até 0,10m acima do extradorso da tubagem. - Tubagem em PPR Ø40mm na ligação à rede pública de distribuição. - Tubagem em PPR Ø25mm. - Caixa de derivação - Tubagem em PEX Ø16mm. - Curvas, Tês e restantes acessórios. - Demais pertences para o seu bom funcionamento
Cap.9 -	Rede de drenagem de Águas residuais domésticas
9.1 -	Execução completa da rede de drenagem de águas residuais domésticas, incluindo ligação à rede, abertura e tapamento de roços e os trabalhos e materiais abaixo indicados.(vg) - Escavação, piquetagem de pavimento quando necessário. - Almofada de areia até 0,10m acima do extradorso da tubagem. - Tubagem em PVC e todos os acessórios - Demais pertences para o seu bom funcionamento
Cap.10 -	Rede elétrica
10.1 -	Execução de toda a rede elétrica, incluindo, abertura e tapamento de roços e materiais abaixo indicados:(vg) - Cabos - Caixas - Aparelhagem - Armaduras de Iluminação - Tomadas - Cabos - Aparelhagem - Entrada da rede de distribuição - Diversos - Quadros elétricos - Demais pertences para o seu bom funcionamento

ANEXO II
PARECERES

ADMINISTRAÇÃO

MUNICÍPIO DE PENICHE
Ente. n.º 05/05/17 P.º D.º
Registo n.º 6910 NIPC 6534/17



Exmo. Senhor Presidente
António
Dr. José Correia
Câmara Municipal de Peniche
Largo do Município
2520-630 Peniche

A D.º V.º ex.º cu.º
05.05.17
José Correia

V/ Ref.º 967/17

N/Ref: CA/255

Data: 24.4.2017

Assunto: "Estudo Prévio para Remodelação do Edifício Municipal situado na Praia do Molhe de Leste, Peniche –
Pedido de Parecer

Exm.º Senhor,

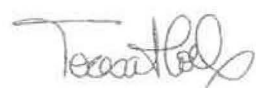
Caro Presidente

Em resposta ao vosso ofício em referência, datado de 07 de março de 2017, sobre o assunto em epígrafe, cumpre-nos informar V. Exa. que a Docapesca Portos e Lotas, SA, após análise, emite parecer positivo ao "Estudo Prévio para a Remodelação do Edifício Municipal situado na Praia do Molhe Leste, Peniche" com as seguintes condicionantes:

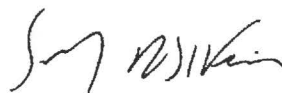
1. Manutenção da área de implantação do edifício existente;
2. Não criação da zona de estar na areia, tipo longe, prevista no estudo prévio.

Com os melhores cumprimentos, *também pessoais,*

O Conselho de Administração



Teresa Coelho
Presidente do
Conselho de Administração



Sérgio Faia
Vogal do
Conselho de Administração

SEDE
Avenida Brasília - Pedrouços
1400-038 LISBOA - PORTUGAL
Tlf: +351 213 836 100 | Fax: +351 213 836 101
docapesca@docapesca.pt
www.docapesca.pt



Exmo. Sr. Presidente
Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de
Lisboa e Vale do Tejo
Rua Alexandre Herculano n.º 37
1250-009 - LISBOA
Portugal

S/ referência	Data	N/ referência	Data
S02949-201703-DSOT		S018013-201703-ARHTO.DRHL	
16.450.10.10.00571.2016	03-03-2017	Processo	
		ARHTO.DRHL.00078.2016	

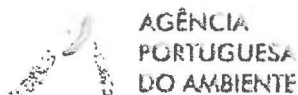
Assunto: Conferência de serviços - Remodelação de edifício municipal situado na Praia do Molhe de Leste. Concelho de Peniche.

Relativamente à proposta de remodelação que nos oferece o assunto em epígrafe, compete informar que este caso já mereceu uma apreciação por parte deste Instituto no âmbito do Plano de Ordenamento da Orla Costeira Alcobça / Mafra e no âmbito da titularidade recursos hídricos. Com efeito, esta pronúncia foi enviada à Câmara Municipal (C.M.) de Peniche em 07-10-2016 através do nosso ofício n.º S053030-201609-ARHTO.DRHL, incluindo-se nestes termos, o conhecimento dado à DOCAPECA – Portos e Lotas, S.A. através do ofício n.º S053754-201610-ARHTO.DRHL. Ambos os ofícios seguem em anexo ao presente ofício.

Presentemente, em resposta à vossa convocatória (ofício n.º S02949-201703-DSOT) /pedido de parecer, vimos por este meio observar o seguinte:

1. Analisados os elementos de instrução do processo remetido pela CCDR LVT, é nosso entendimento que a parcela em causa encontra-se nas áreas integradas na REN, na tipologia de dunas litorais primárias e secundárias.
2. Face ao exposto, estaremos perante o enquadramento descrito nos n.ºs 2 e 3 do artigo 20.º do Decreto-Lei n.º 166/2008, de 22 de agosto, na sua atual redação, designadamente, na tipologia de dunas costeiras – ponto I da alínea g) do anexo I. Consequentemente é de atender às definições e funções associados a esta tipologia, a saber:
 - 1 — As dunas costeiras são formas de acumulação eólica de areia moirinhas.
 - 2 — A área correspondente às dunas costeiras é delimitada, do lado do mar, pela base da duna embrionária, ou frontal, ou pela base da escarpa de erosão entalhada no cordão dunar, abrangendo as dunas frontais em formação, próximas do mar, as dunas frontais semestabilizadas, localizadas mais para o interior, e outras dunas, estabilizadas pela vegetação ou móveis, cuja morfologia resulta da movimentação da própria duna.
 - 3 — Em dunas costeiras podem ser realizadas os usos e as ações que não coloquem em causa, cumulativamente, as seguintes funções:
 - i) Constituição de barreiros contra fenómenos de erosão e galgamento oceânico, associados as tempestades ou tsunami, e de erosão eólica;

Imp.001A.v16_Ofício_Lisboa_APA.I.P



ii) Armazenamento natural de areia para compensação da perda de sedimento provocada pela erosão;

iii) Garantia dos processos de dinâmica costeira e da diversidade dos sistemas naturais, designadamente da estrutura geomorfológica, dos habitats naturais e das espécies da flora e da fauna;

iv) Equilíbrio dos sistemas biofísicos;

v) Manutenção da linha de costa;

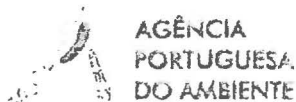
vi) Preservação do seu interesse cénico e geológico;

vii) Segurança de pessoas e bens.

3. Tendo por princípio, que a pretensão deve corresponder à tipificação de *Equipamentos e apoios de praia, bem como infraestruturas associadas à utilização de praias Costeiras* (alínea d) do ponto VII – EQUIPAMENTOS, RECREIO E LAZER), cujos usos e ações referidas estão sujeitos a comunicação prévia nos termos do artigo 22.º, e, aplicado este entendimento no que concerne ao requisito do n.º 5 do mesmo artigo, designadamente, no prescrito pelo n.º 1 e 2 do artigo 5.º da Portaria n.º 419/2012, de 20 de dezembro, mais se informa que a tipologia de Dunas Costeiras, não figura na alínea d) do ponto VII – EQUIPAMENTOS, RECREIO E LAZER, do anexo II da referida portaria, e, consequentemente, não é indicado como um uso ou ação que carece de parecer obrigatório e vinculativo da APA, I.P..
4. Não obstante, conforme foi referido anteriormente, a APA, I.P. já emitiu parecer (S053030-201609-ARHTO.DRHJ), com orientações técnicas tidas por adequadas face à iniciativa e proposta de remodelação do edifício municipal situado na Praia do Molhe Leste. Note-se, que a pretensão se localiza em área de jurisdição portuária, presumindo-se que a ocupação em causa estará licenciada pela entidade competente, aspeto que deve ser confirmado. Portanto, ao abrigo do regime jurídico da REN, apenas nos é possível reiterar as orientações técnicas, enquadrando-as agora com as funções associadas à tipologia de dunas costeiras (alínea g, ponto I do anexo I - DL 166/2008), nomeadamente nos seguintes aspetos:
- A proposta deveria trabalhar uma solução que respeite o *equilíbrio dos sistemas biofísicos* (alínea iv) e a *preservação do seu interesse cénico e geológico* (alínea vi), conforme definido no n.º 3 para as funções da tipologia de Dunas Costeiras. Com efeito não deverá promover o aumento da área de implantação nem surgimento de novo piso, porquanto as alterações que daí resultarem incrementam, respetivamente, aumento da ocupação de áreas dos cordões dunares, e aumento da cerca do edifício. Nesta matéria, será ainda fundamental que não seja admitido um aumento da área de impermeabilização;
 - A criação de “*zona de estar na areia tipo lounge*” consubstancia a introdução de uma nova utilização que não se coaduna com o equilíbrio e preservação biofísica do cordão dunar, pondo em causa o disposto na alínea vi) do n.º 3 para as funções desta tipologia.
 - Face a uma proposta de remodelação é importante que o método construtivo proposto seja adequado ao local e às funções desempenhadas pelas dunas. Neste sentido observa-se que perante uma construção pesada implantada em cordão dunar e servida a nascente por acesso pavimentado, é parecer que o processo de remodelação deveria introduzir processos

Imp.001A.v10_Ofício_Lisboa_APA.I.P.

2



construtivos adequados à realidade em presença, ou seja, em termos de ocupação deveria primar pela construção em sistema misto (adaptação de parte da estrutura pesada existente) com a introdução de sistemas de construção sobre-elevados nas áreas contíguas do cordão dunar. Este aspeto assume particular pertinência caso se esteja perante um projeto que preveja a demolição do edifício existente ou parte dele.

- d. Por fim, deve-se aplicar o mesmo princípio em matéria de acessibilidade, ou seja, também deve existir uma integração funcional e estrutural do tipo da construção aplicada aos acessos pedonais circundantes que ligam o acesso/parque de estacionamento automóvel ao areal da praia, nomeadamente, pelo uso de uma construção ligeira evidenciando sobre-elevação à medida que atravessa ou sobrepõe o cordão dunar.

5. Ora, nos termos do nosso ofício n.º S053030-201609-ARHTO.DRHL, também já se tinha aferido que a parcela da intervenção situa-se em área de jurisdição portuária não condicionada pelo POOC Alcabça – Mafra, o que, cumulativamente, implica o cumprimento do disposto na subalínea ii) da alínea d), do ponto VII – EQUIPAMENTOS, RECREIO E LAZER, do ANEXO I da Portaria n.º 419/2012, de 20 de dezembro, ou seja, [...] a abertura de novos acessos, viários e pedonais, bem como a reabilitação e ampliação dos existentes, pode ser admitida quando os mesmos sejam necessários ao funcionamento das zonas de recreio balnear ou das infraestruturas de apoio à atividade náutica, devendo ser executados em materiais permeáveis ou semipermeáveis.

Assim, o nosso parecer no âmbito do regime jurídico da REN, aponta para a revisão do projeto nos aspetos indicados no ponto 4 e 5 da presente avaliação, pois, este não poderá colocar em causa as funções descritas no n.º 3, do ponto I – Dunas Costeiras da alínea g do anexo I do Decreto-Lei n.º 166/2008, de 22 de agosto, na sua atual redação, e, cumulativamente, terá de responder às condições e requisitos impostos pelo disposto na alínea d), do ponto VII – EQUIPAMENTOS, RECREIO E LAZER, do ANEXO I da Portaria n.º 419/2012, de 20 de dezembro.

Dado que a autarquia está na posse da comunicação enviada por esta ARH, e que o projeto agora apreciado, afeto ao vosso registo S02949-201703-DSOT, não contempla qualquer alteração que vá ao encontro do transmitido no nosso ofício n.º S053030-201609-ARHTO.DRHL, e sem prejuízo da pronúncia da entidade competente, informa-se que o mesmo não reúne condições técnicas para merecer a nossa concordância.

Com os melhores cumprimentos.

A Diretora da Administração da Região Hidrográfica do
Tejo e Oeste


Gabriela Moniz

Anexos: S053030-201609-ARHTO.DRHL; S053754-201610-ARHTO.DRHL.

Imp: D01A v10_Officio_Lista02_APA.LP

2017,EXP,S,01,967



**AGÊNCIA
PORTUGUESA
DO AMBIENTE**

Registada

Exmo. Sr. Presidente
Câmara Municipal de Peniche
Largo do Município
2520-239 Peniche

MUNICÍPIO DE PENICHE

Entered on 10-10-16. Price \$16.00.

16372 NIPG: 6324/16

A. D. M. cyc to In President. ✓
c a. A. D. ✓

97.10 14

S/ referência	Data	N/ referência	Data
3457/16	28/jul	SOS030-201609-AJUTO.DRM,	
3221		Proc. ARH-LX 18.02.02.000003-2007	

Assunto: Plano de Ordenamento da Oria Costeira (POOC) Alcobaca – Mafra:
Parecer ao estudo prévio para remodelação do edifício municipal
situado na Praia do Molhe Leste – Concelho de Peniche

Na sequência do exposto no assunto em epígrafe, vimos informar que a instalação em apreço está localizada em área de jurisdição portuária demarcada no POOC Alcobça - Mafra, e, simultaneamente, em terreno com auto de delimitação do Domínio Público Marítimo (ver anexo 1). Face a este enquadramento é de esclarecer o seguinte:

- a) O edifício municipal não está referenciado pelo POOC Alcobaça – Mafra como instalação da praia marítima da Praia do Mólhe Leste – Plano de Praia P31;
- b) Embora a totalidade da parcela ocupada pelo edifício se integre na desafetação produzida pelo auto de delimitação, porém, parte do edificado a remodelar está sujeito a servidão administrativa do Domínio Público Hídrico (ver anexo 2) na figura da margem das águas do mar;
- c) Acresce referir que a pronúncia à remodelação em causa, é vinculativa nos termos a definir pela entidade competente para esta área de jurisdição, a saber, a DOCAPECA - Portos e Lotas, S.A.

Não obstante, é de observar que os objetivos do estudo prévio não deveriam alhear-se do processo de revisão em curso do POOC em vigor, que culminará com a publicação de novo instrumento de gestão territorial (IGT) – Programa da Orla Costeira (POC) Alcobaca – Cabo Espichel.

Nesta circunstância, observa-se que o estudo prévio, querendo reabilitar o edifício, deverá ter em conta a correção dos aspetos mais relevantes no que concerne à adaptação desta instalação, nomeadamente:

Imp.DDA.v16 Orleto Lisboa APAJ.P.

GOVERNO DE
PORTUGAL

LINKED TO COMMENTS

AMT & Tejo e Costa - Lisboa
Correspondência: Rua do Marquês, 5/A - Zambujal
Ap. 7585 | 2811-065 Amadora | Portugal
Teléfono: (0151) 21 472 82 00 / Fax: (+351) 21 471 80 74

Contacto directo:
Ruz Artillería Urb. 1000-002 Lisboa
Teléfono: (+351) 21 472 82 00
e-mail: art.urg@comando.uz.pt
www.comando.uz.pt

2017,EXP,S,01,967



1. A proposta não deverá promover o aumento da área total de implantação, nem surgimento de novo piso, principalmente quando se prevê que a alteração daí resultante pressupõe, respetivamente, a ocupação de áreas sensíveis como é o caso dos cordões dunares e transformar a cobertura em zona de lazer. A título de exemplo, o avanço previsto pela criação de "zona de estar na areia tipo lounge", consubstancia a introdução de uma utilização que não se coaduna com a preservação e integração biofísica, não correspondendo por isso a um uso compatível com a servidão administrativa do DPH.
2. Tratando-se de uma construção pesada implantada em cordão dunar e servida a nascente por acesso pavimentado, é parecer que o processo de adaptação deveria ter por princípio, o uso de processos construtivos adequados à realidade em presença, pelo que a remodelação da estrutura, em termos de ocupação deveria primar pela construção em sistema misto (adaptação da estrutura pesada existente) com a introdução de sistemas de construção sobre-elevados nas áreas mais próximas do cordão dunar, e, simultaneamente, a integração funcional da construção no seu enquadramento com os acessos circundantes.

Em função da necessária articulação institucional, mais se informa, que os termos do presente ofício foram remetidos para conhecimento dos serviços da DOCAPECA - Portos e Lotas, S.A..

Com os melhores cumprimentos,

A Diretora da Administração da Região Hidrográfica do Tejo e Oeste



Gabriela Moniz

(No uso de competências subdelegadas ao abrigo do Despacho n.º 12350/2015, publicado no Diário da República, 2.ª série - N.º 215 - de 3 de novembro de 2015)

Anexo:

Anexo 1 e 2 conformes mencionados

06/ES

Imp: 801A.v16_oficio_Lisboa_APA.LP.



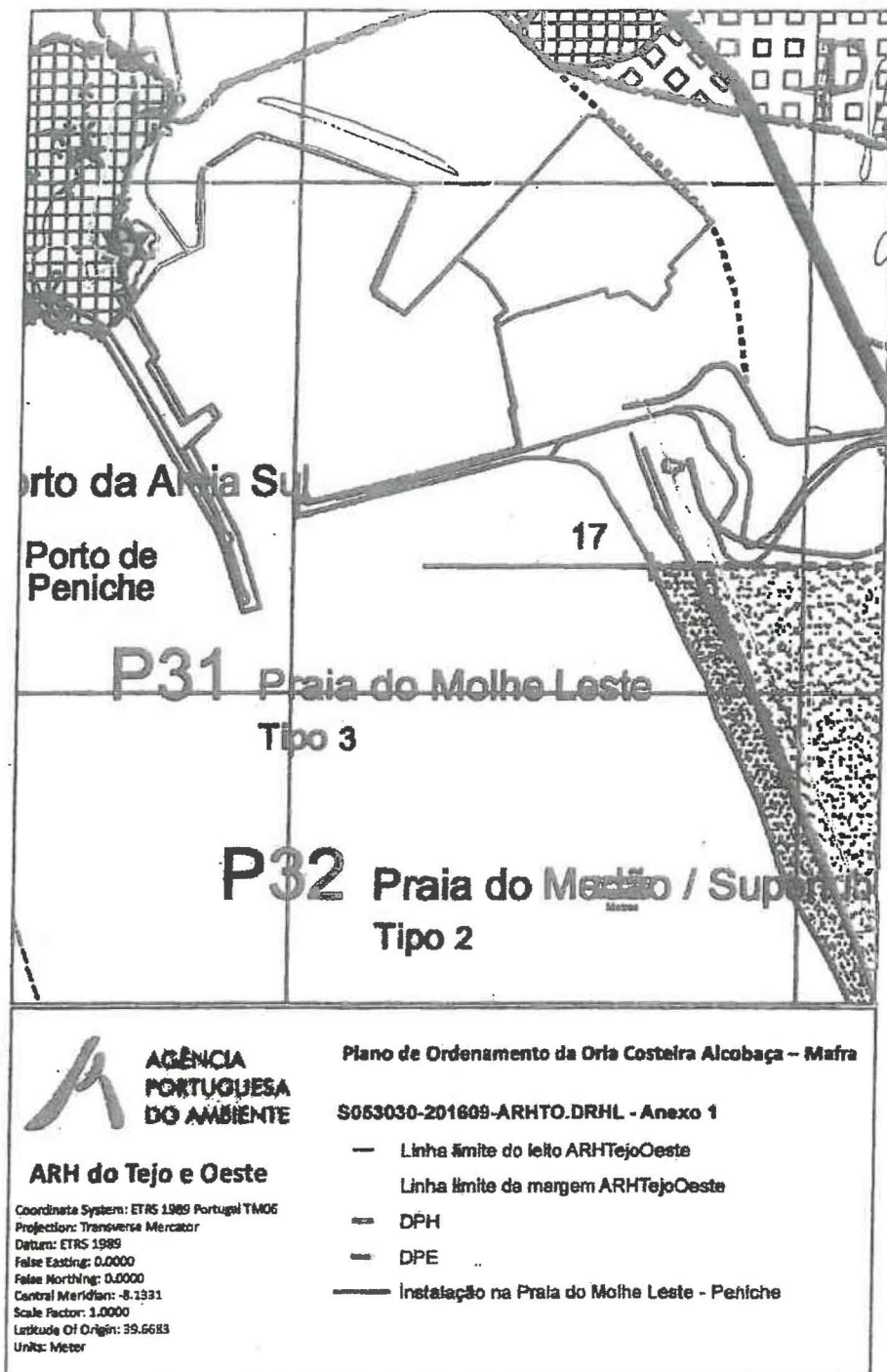
GOVERNO DE
PORTUGAL

MINISTÉRIO DO AMBIENTE

ARH do Tejo e Oeste - Lisboa
C/Responsável: Rua do Marquês, 8/5A - Zócalo
Ap. 2505 | 2053-065 (Lisboa) (Portugal)
Telefone: (+351) 21 472 62 00 | Fax: (+351) 21 471 80 74

Contacto Direto:
Rua Artibeiro 100 | 1000-063 Lisboa
Telefone: (+351) 21 472 62 00
e-mail: arh.tejo@ambiente.pt
www.ambiente.pt

2017,EXP,S,01,967



2017,EXP,S,01,967



ARH do Tejo e Oeste

Coordinate System: ETRS 1989 Portugal TM06
 Projection: Transverse Mercator
 Datum: ETRS 1989
 False Easting: 0.0000
 False Northing: 0.0000
 Central Meridian: -8.1331
 Scale Factor: 1.0000
 Latitude Of Origin: 39.6683
 Units: Meter

Plano de Ordenamento da Orla Costeira Alcobaca – Mafra

S053030-201609-ARHTO.DRHL - Anexo 2

— Instalação na Praia do Molhe Leste - Peniche

Domínio Público Marítimo

— Linha Limite do Leito

— Margem das Águas do Mar